

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 12.08.2024, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstr. 5a, 26180 Rastede

Rastede, den 01.08.2024

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 03.06.2024
- TOP 3 Einwohnerfragestunde
- TOP 4 Eröffnung der Sitzung
- TOP 5 Errichtung eines Moor-Solarparks
Vorlage: 2024/104
- TOP 6 Antrag Bauleitplanung Freiflächenphotovoltaik
Vorlage: 2024/083
- TOP 7 Rasteder Ortsbild schützen und pflegen – Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 2024/103
- TOP 8 82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2024/099
- TOP 9 Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek
Vorlage: 2024/095
- TOP 10 Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland
Vorlage: 2024/085

Einladung

TOP 11 Anfragen und Hinweise

TOP 12 Einwohnerfragestunde

TOP 13 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
i.V. Henkel
Erster Gemeinderat

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2024/104

freigegeben am **29.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 22.07.2024

Errichtung eines Moor-Solarparks

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Moor-Solarparks im Bereich Rastede / Ipwegermoor wird grundsätzlich zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 15.07.2024 hat die Firma Wattmanufactur GmbH & Co. KG, Galmsbüll, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt mit dem Ziel, im Bereich Ipwegermoor einen sog. Moor-Solarpark errichten zu wollen; vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage. Ein Übersichtsplan, der die in Rede stehenden Flächen beschreibt, ist der Vorlage ebenfalls, mit weiteren Unterlagen, beigelegt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches von den Bundesministerien für Ernährung und Landwirtschaft sowie Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz mittels der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. gefördert wird.

Hintergrund ist die Aufgabenstellung, dass die Wiedervernässung von landwirtschaftlichen Flächen im Allgemeinen und Moorflächen im Besonderen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit aber eher nicht weiter verfolgt wird. Das Projekt soll über einen Zeitraum von acht Jahren Möglichkeiten untersuchen, ob u.a. durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Umnutzung gegeben sein könnte.

Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt von dem Leibnitz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung e.V. (ZALF [www.zalf.de]); für den Bereich Photovoltaik auf Moorflächen wurde neben einem Standort in Schleswig-Holstein für den Bereich Niedermoor, der Raum Rastede für den Bereich Hochmoor in Erwägung gezogen.

Unter Berücksichtigung verfügbarer Flächen, die günstiger Weise jedenfalls überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand liegen sollten, hatte das Unternehmen Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen, welche ihrerseits auf die grundsätzliche Bedeutung und die Entwicklung dieser Flächen, insbesondere hinsichtlich der Lage, hingewiesen hatte. Um frühzeitig wesentlich Beteiligte eines möglichen Bauleitplanverfahrens einzubinden, hatte im März 2024 ein Gespräch des Unternehmens mit dem Landkreis Ammerland unter Beteiligung der Verwaltung stattgefunden; der Landkreis hatte in der Folge Bedenken vorgetragen; diese sind als Anlage 9 ebenfalls beigefügt.

Im Hinblick auf die an diesem Projekt Beteiligten hält die Verwaltung dennoch an der grundsätzlichen Idee fest und legt den Antrag aus den nachfolgend benannten Gründen zur weiteren Beratung und Entscheidung vor.

Die politischen Gremien hatten auf der Grundlage eines entsprechenden Antrages im Ergebnis einstimmig beschlossen, den Auftrag an die Verwaltung zu erteilen, Fragen der Wiedervernässung von Moor zu prüfen; vgl. Vorlage 2023/088. Diese Aufgabenstellung war und ist deshalb mit besonderen Schwierigkeiten verbunden, weil zum einen vergleichsweise wenige Erkenntnisse über die Möglichkeit der Wiedervernässung vorliegen, zum anderen die Gemeinde nicht über ein entsprechendes Flächenpotenzial an anderer Stelle verfügt und überdies Privateigentümer unabhängig davon, dass sie ebenfalls über keine größeren zusammenhängenden Flächen als Einzeleigentümer verfügen, derartigen Überlegungen mit berechtigter Skepsis begegnen (müssen). Gerade für die landwirtschaftlichen Unternehmen in diesem Bereich ist aufgrund der geringeren Bodenwertigkeit eine besonders aufmerksame wirtschaftliche Betrachtung geboten.

Das Projekt wird, wie aus den dieser Vorlage beigefügten Unterlagen ersichtlich ist, nicht nur von den Bundesministerien, sondern auch durch die Universität Greifswald als Partner des Moorzentrums Greifswald und damit einer anerkannten Institution für den Umgang mit Moorflächen unterstützt. Ungeachtet dessen hat die Verwaltung darüber hinaus angeregt, auch das gerade in der Beurteilung von Moorflächen versierte Planungsbüro Hofer & Pautz um eine Stellungnahme zu ersuchen, damit diese Planung sachlich beurteilt werden kann. Der ursprünglich geplante Flächenumfang wurde daraufhin reduziert. Auch diese Stellungnahme ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Bedenken des Landkreises ebenso wie die der Verwaltung ihre Berechtigung haben; nichtsdestotrotz kann diesen aber durch entsprechend qualifizierte und fachliche Expertise begegnet werden. So hat beispielsweise die Ausweisung des Photovoltaikparks Kleibrok mit einer Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ergebnis geendet, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen ein sogar positiver Effekt zu verzeichnen ist.

Im Lichte der unstrittigen Klimaveränderung, verbunden mit der einstimmigen Beschlussfassung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Rastede, der hinlänglich in ausführlicher und umfangreicher Darstellung artikulierten Bedeutung des Moores für Klimaschutz, insbesondere unter Berücksichtigung einer möglichen Wiedervernässung, sollte aus Sicht der Verwaltung in jedem Falle der Versuch unternommen werden, die Möglichkeit zu ergreifen, Erkenntnisgewinn aus einem solchen Forschungsprojekt gerade auch für weitere Flächen in der Gemeinde zu erreichen. Bekanntermaßen finden sich in der Gemeinde über 5.000 ha Moor und moori-

ge Flächen, für die in Zukunft bei den geplanten Maßnahmen des Klimaschutzes von einer Verringerung der landwirtschaftlichen Tätigkeit ausgegangen werden muss. Um die Sicherung und den Erhalt der ländlichen Strukturen in diesen Bereichen zu gewährleisten, wäre gerade die Möglichkeit einer alternativen wirtschaftlichen Betätigung zu unterstützen.

Wie in derartigen Verfahren üblich, wird durch entsprechende Vorgaben die Planung vor allem durch die Gemeinde gesteuert, in diesem Fall durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gleichzeitig wäre dann mit dieser Planung neben der Kenntnis des aktuellen Projektstandes die Möglichkeit gegeben, die Kosten durch Dritte aufbringen zu lassen.

Der Antragsteller sowie das begleitende Planungsbüro werden das Vorhaben ausführlich darstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Zunächst keine.

Anlagen:

1. Antrag
2. Flurstückliste Moor-Solarpark Rastede
3. Vorhabenbeschreibung
4. Geltungsbereich Moor-Solarpark Rastede
5. Klimaschutzmoor – ZALF
6. Interessenbekundung – Moor-Centrum-Greifswald
7. Konzept Hofer & Pautz
8. ÖFM-Plan – Moor-Solarpark
9. Stellungnahme Landkreis Ammerland

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2024/083

freigegeben am **06.08.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 12.06.2024

Antrag Bauleitplanung Freiflächenphotovoltaik

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird auf der Grundlage der Anlage 1 zu dieser Vorlage grundsätzlich zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Die Nexun Germany GmbH, Hamburg, hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage gestellt. Der Antrag einschließlich einer ausführlichen Beschreibung ist der Vorlage als Anlage 1 und 2 beigefügt. Aus dieser Übersicht ergibt sich auch die Lage der Anlage. Insgesamt ist hierfür eine Fläche von rd. 19,4 ha vorgesehen.

Die Flächen bestehen aus mehreren Grundstücken und mit unterschiedlichen Eigentümern, die allerdings gemeinsam das Vorhaben realisieren möchten.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen für den Bereich keine Bedenken, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Wie aus dem Auszug der Potenzialstudie der Gemeinde für Freiflächenfotovoltaik, der in der Anlage ebenfalls beigefügt ist, erkennbar wird, handelt es sich gemäß der Darstellung in der Studie um Gunstflächen der 1. Ordnung.

Bei einem weiteren Teil handelt es sich bislang um Restriktionsflächen; diese wurden ausgewiesen, da sich hier im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises noch Flächen befinden, die als Torfgewinnungsflächen ausgewiesen sind, was zunächst einer Bauleitplanung mit dem Ziel der Bebauung entgegenstehen würde. Das Landesraumordnungsprogramm ist aber nach Erstellung der gemeindlichen Studie geändert worden und erklärt nunmehr, dass Torfgewinnung aus Gründen des Klimaschutzes nicht mehr als Ziel der Raumordnung verfolgt wird.

Die Regelung des Regionalen Raumordnungsprogramme als nachgeordnete Regelung ist damit obsolet geworden; würde die Studie heute erstellt werden, würden diese und weitere Flächen auch in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls als Gunstflächen der 1. Ordnung ausgewiesen werden.

Die übrigen Restriktionen beinhalten Abstandsflächen zu Wohngebäuden, die aber im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin konkret ermittelt und berücksichtigt werden. Dies gilt auch für etwaige Regelungen bezüglich der Aufstellung der Anlagentische.

Soweit dem Antrag grundsätzlich zugestimmt werden würde, wäre im Zusammenhang mit den erforderlichen Arbeiten für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zeitgleich auch die nach den Bedingungen der Gemeinde notwendige Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vorzulegen. Ebenso wird die Verwaltung darauf hinwirken, dass die künftigen Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl dem „Musterwert“ des Bebauungsplanes Nr. 119 (Photovoltaikpark Kleibrok) entsprechen.

Der Bebauungsplan würde, wie in diesen Fällen üblich, als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt werden, was aus Sicht der Gemeinde damit sicherstellt, dass die Planung insgesamt realisiert wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren werden durch den Antragsteller getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Würde der Antragsteller die ihm zur Verfügung stehenden Flächen zur Größenordnung von rd. 19,4 ha für die Errichtung der Anlage nutzen, wäre ein jährlicher Energieertrag von 14 Mio. kWh aus erneuerbaren Energien möglich.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Freiflächenphotovoltaikanlage

Anlage 2 – Projektbeschreibung

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/103

freigegeben am **23.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 22.07.2024

Rasteder Ortsbild schützen und pflegen – Antrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zur aktuellen Situation der örtlichen Bauvorschriften werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung Bauen und Verkehr vom 12.08.2024 Vorschläge für die Überarbeitung von örtlichen Bauvorschriften vorzulegen.

Sach- und Rechtslage:

Die CDU Fraktion hatte 2021 den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt. Die Coronapandemie und in der Folge wichtige Aufgaben in der Bauleitplanung hatten zur Verzögerung in der Bearbeitung geführt.

In der Sache hat das Planungsbüro NWP eine ausführliche Darstellung über die Situation der örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Diese ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung hat in Abstimmung mit dem Planungsbüro zunächst den Teilbereich Oldenburger Str. / Bahnhofstr. / Ladestr. und Raiffeisenstr. untersucht, da hier die prägenden Elemente im städtebaulichen Gesamtbild der Gemeinde enthalten sind; wenn und soweit sich diese Situation einzelfallbezogen auch in anderen Bereichen ergeben sollte, kann möglicherweise die Überarbeitung des vorstehend benannten Bereiches exemplarisch herangezogen werden.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass aus verschiedensten Gründen eine Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften geboten ist. Die Gründe hierfür sind

durchaus unterschiedlich: Nicht zeitgemäße Festsetzungen ebenso wie nicht mehr zu rechtfertigende Vorschriften spielen hierbei eine ebenso große Rolle wie zwischenzeitlich ergangene Ausnahmen oder Ähnliches mehr.

Eine Überarbeitung und damit eine Aktualisierung der Vorschriften könnte nicht nur zu einem besseren Schutz, sondern vor allem auch zu einer höheren Akzeptanz führen, die die Wahrung des gewünschten Gesamtbildes besser unterstützen kann. Ob in diesem Zusammenhang weitergehende Planungsinstitutionen, wie etwa in dem Antrag der CDU-Fraktion gewünscht, einberufen werden sollten, kann zu gegebener Zeit situativ entschieden werden.

Klarstellend ist allerdings darauf hinzuweisen, in welchem rechtlichen Licht die örtlichen Bauvorschriften zu betrachten sind. Es handelt sich hierbei um Rechtsvorschriften, die entweder im Zusammenhang mit Bebauungsplänen oder auch isoliert erlassen werden können. Dabei sind allerdings die gleichen Regeln zu beachten wie auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dies bedeutet nicht nur, dass die einzelnen Regelungen auf ihre Erforderlichkeit hin zu prüfen und inhaltlich zu begründen sind. Die Bauvorschriften selber bilden rechtlich betrachtet eine Satzung, die normenkontrollrechtlichen Bedingungen unterworfen ist.

Ausführliche Informationen hierzu erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Hier fallen die Kosten der Überarbeitung an. Diese sind abhängig vom Umfang der Überarbeitung.

Auswirkungen auf das Klima:

Unmittelbar keine.

Anlagen:

1. Antrag
2. Ausführung NWP örtliche Bauvorschriften (*Hinweis: Die blaue Schrift ist insbesondere die Zusammenfassung der wesentlichen Informationen*)

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/099

freigegeben am **23.07.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 11.07.2024

82. Änderung des Flächennutzungsplans - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.10.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 12.08.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen und den Ort Wahnbek weiterzuentwickeln, soll das Plangebiet, das zwischen dem Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung Memelstraße liegt, für gewerbliche Bauvorhaben bereitgestellt werden.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet als landwirtschaftliche Fläche dar, sodass die 82. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen ist, um gewerbliche Projekte realisieren zu können.

Im April 2024 wurde die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht; von der Öffentlichkeit wurden keine An-

regungen oder Bedenken vorgetragen.

Daher kann nun der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden entsprechend eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die 82. Änderung des Flächennutzungsplans werden für gewerbliche Bebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher noch kaum bebaut sind. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte u. a. durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/095

freigegeben am **23.07.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 10.07.2024

Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.10.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 12.08.2024 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung werden bestätigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 121 mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Melstraße, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Durch diese Bauleitplanung wird eine städtebauliche (Nach-) Verdichtung in einem weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist über eine Verkehrsfläche vorgesehen, die an der Oldenburger Straße angeschlossen wird. Unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Widmung wird die Straße im Eigentum des Investors verbleiben.

Im April 2024 wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden oder redaktionelle Änderungen vorgetragen, die in die Begründung eingearbeitet wurden. Anregungen oder Hinweise der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können.

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden entsprechend eines städtebaulichen Vertrages von dem Investor getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen. Auf die Ausführungen in der Anlage 4 zu dieser Vorlage wird verwiesen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/085

freigegeben am **23.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 26.06.2024

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Beratungsfolge:

Status

Ö

Datum

12.08.2024

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem bereits im Jahr 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland erstellt wurde, ist dieses aufgrund der damit verbundenen förderrechtlichen Voraussetzungen für Investoren im Jahr 2023 fortgeschrieben worden. Das Konzept beleuchtet entsprechend seiner Bezeichnung die Wohnraumversorgung für den Landkreis Ammerland und geht dabei auch auf die einzelnen Gemeinden beziehungsweise die Stadt Westerstede und deren jeweilige Versorgungssituation ein.

Im Zuge der Vorbereitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, auch auf Anregung aus den politischen Gremien, die Ergebnisse dieses Berichtes für Rastede vorzustellen und gegebenenfalls in die weiteren Überlegungen einfließen zu lassen.

Für Rastede wird davon ausgegangen, dass bei einem Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Bedarf von mehreren hundert Haushalten entsteht. Dieser setzt sich zusammen aus dem Bedarf an Neu- und Ersatzbauten, allerdings unter Berücksichtigung einer Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur, da insbesondere die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter zunimmt. Auch die Entwicklung der Mietpreise wird beleuchtet, da Rastede zumindest im Zeitraum 2017 bis 2022 starke Mietpreissteigerungen zu verzeichnen hatte. Zudem hat sich das Defizit an preisgünstigem Wohnraum in Rastede erhöht und bleibt damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Unabhängig von den Ausführungen zum Wohnraumversorgungskonzept wurde die Verwaltung vom Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung im Rahmen der Neufassung der Verordnung zur Festlegung des An-

wendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) beteiligt. Kernpunkt dieses Entwurfes ist die beabsichtigte Aufnahme der Gemeinde Rastede in die Gebietskulisse der sog. „angespannten Wohnungsmärkte“.

Auf der Grundlage der mietrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches beinhaltet diese Mieterschutzverordnung einschränkende Festlegungen zum Umgang mit Mietwohnungen, die die Vermieter betreffen. Ebenfalls gehen hiermit Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) einher, die die Möglichkeit von erweiterten Ausübungen u. a. des Vorkaufsrechtes sowie erweiterte Möglichkeiten betreffend die Ausübung von Befreiungsmöglichkeiten nach dem BauGB, soweit sie sich auf Wohnraum beziehen, beinhalten. Die entsprechenden Regelungen sind in der derzeitigen Entwurfsfassung des Verordnungstextes beigefügt.

Nähere Ausführungen erfolgen hierzu im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland 2019
2. Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland 2023
3. Entwurf Niedersächsische Mieterschutzverordnung
4. Entwurf zur Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches